

# MEMORIU ARHITECTURĂ - GENERAL

## 1 INTRODUCERE:

### **1.1.Date de recunoaștere a documentației:**

Denumire Proiect :ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

Faza proiect :PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament :ARAD, intravilan Bujac FN,  
jud.ARAD

Beneficiar : PAUL ROXANA

Proiectant general :SC L&C ARHILUX CUBIC SRL

Adresă sediu :ARAD, str.Muncii nr.34; tel.0724661955

Număr proiect :13/2019

Colaboratori :edilitare, mediu SC SMART HOUSE COLOR SRL  
ing. Nicoraș Ionuț

-topo PFA Ile Adorian Calin  
ing. Ile Adorian

-drumuri SC DROMCONS SRL  
ing. Prahoveanu Adrian

Perioada elaborării : 2020-2022

## **1.2.Obiectul lucrării:**

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului PAUL ROXANA, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr.1532 din 08.08.2019 și 1453 din 19.08.2022, de către Primăria Municipiului Arad, legat de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea amplasării de construcții de locuințe individuale pe terenul înscrise în C.F. nr. 335121, 335127, 335133, 335140, 335147, 335154 – Arad, un număr de 6 parcele, arabil în intravilan în suprafață de 53.300 mp, teren nereglementat. Terenurile au acces la mai multe drumuri publice. Studiul cuprinde și zona limitrofă, adică zona cuprinsă între strada Orizontului și străzile perpendiculare spre sud (Urzicii, Lavandei, etc) la Nord, strada Porumbacului la Sud, cartier Cadaș la Est și terenurile agricole la Vest, iar incinta propunerii doar parcelele beneficiarului.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Normele de aplicare a legii 50/1991 conform Ordinului nr. 839/2009, precum și în conformitate cu H.G.525/1996 republicată în 2014 privind Regulamentul General de Urbanism, ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății privind Normele de Igienă și indicativul GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal.

De asemenea s-a avut în vedere PUG ARAD.

În cadrul acestor studii pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerea de urbanism a prevăzut:

- extinderea zonei edificabile pentru locuințe în municipiul Arad
- extinderea rețelei de echipare tehnico-edilitară a zonei
- realizarea unui cadru urban de tip rezidențial-individual

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:

- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat
- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse, folosirea optimă a terenului
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe
- relaționarea teritoriului studiat cu rețeaua urbană a orașului
- asigurarea echipării tehnico-edilitară a zonei: alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze și racordul la rețeaua de telefonie (voce și date)

- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

### **1.3.Surse de documentare:**

- P.U.G.-ul municipiului ARAD
- planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate
- planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

## **2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1.Evoluția Zonei:**

Până în acest moment, zona luată în studiu este compusă din parcelele proprietatea beneficiarului, menționate în C.F. ca și arabil în intravilanul municipiului, dar nereglementate, amplasate în V-ul municipiului Arad și vecinătățile situate imediat lângă parcelele studiate. În urma extinderii intravilanului orașului Arad, zona a evoluat urbanistic.

De menționat faptul că până în prezent, în zonă s-au întocmit și alte Documentații de Urbanism, dar pentru partea din nord, străzile Urzicii, Lavandei, etc și care nu au comunicat cu zona studiată în prezent.

### **2.2.Încadrarea în localitate:**

Zona luată în studiu este în V-ul orașului Arad și este limitrofă cu:

- intravilan str.Orizontului la nord – locuință la 40,0 m
- intravilan str.Ilarion Felea la est – arabil UAT Municipiul Arad
- intravilan arabil la vest – De 1562 UAT Municipiul Arad
- intravilan arabil la sud – arabil UAT Municipiul Arad

Accesul la incintă se face din mai multe părți, zona dispune de o „vascularizare” bună din punct de vedere a circulațiilor. Astfel, din drumul de exploatare De 1562 care ajunge la fiecare parcelă, acesta se intersectează cu accesele cele mai facile dinspre est, străzile Ilarion Felea, Porumbacului și Veseliei, dar și cele dinspre nord, străzile Orizontului, Urzicii, Mircea Vodă.

Terenurile sunt neconstruibile actualmente, sunt de formă neregulată și sunt arabile în intravilan. Suprafața parcelelor este de 53.300 mp. Suprafața totală luată în studiu – suprafețe proprietatea beneficiarului plus amorsa este de 84.505 mp.

### **2.3.Elemente ale cadrului natural:**

Zona studiată este situată la șes, altitudinile fiind cuprinse în intervalul 106-107 metri față de cota Mării Negre.

Amplasamentul studiat se află în Arad, intravilan arabil, cartierul Bujac, județul Arad.

Terenul are o suprafață relativ plană, amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menționată face parte din punctual de vedere geomorfologic din Câmpia de vest, denumită Câmpia Mureșului. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărei geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au adus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

### **2.3.1. Caracteristici climatice:**

Din punct de vedere a climei, zona orașului se încadrează în zona Mureșului, caracterizată printr-o climă continentală moderată, cu influențe mediteraneene și oceanice, cu temperature medii anuale ridicate, de 10-11°C.

Precipitațiile medii anuale – 600-650 mm

Vânturile dominante sunt de est și nord, apoi de cele de nord-vest.

Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate astfel:

- primăveri timpurii și adesea capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperature medie multianuală a aerului este 8,8°C
- data medie a primului îngheț 11 octombrie
- număr mediu al zilelor tropicale ( $T_{max} \geq 30^{\circ}C$ ) este 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor este de 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui este de 1.924,1 ore/an
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare este de 28 zile/an
- numărul mediu al zilelor cu brumă este de 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se studiază zona studiată, se înregistrează radiație solară medie de 736 cal/m<sup>2</sup> la 21.06 și 118 cal/m<sup>2</sup> la 22.12 cu coeficient de transparență a norilor de 0,342. Numărul mediu anual de zile acoperite de nori este de 160-180 zile/an.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repartiție relativ uniformă în suprafață a unora dintre elementele meteorologice.

### **2.4. Circulația rutieră și pietonală:**

La această oră, accesul la parcele, pietonal sau auto, se realizează din De 1562 care este poziționat la nord și est față de amplasament. Ca urmare a propunerilor din prezentul studiu, cât și a prevederilor P.U.G.,

urmează să se realizeze accese corespunzătoare pentru fiecare parcelă, din acest drum, care se va lăți la un prospect minim de 9,0 m prin lățirea lui pe terenurile proprietate, conform act notarial atașat și studiu de circulație avizat de către Comisia de Sistematizare a Circulației nr.9125/07.03.2022 și a serviciului Patrimoniu în baza acordului de principiu 90005/21.11.2022.

### **2.5.Ocuparea terenurilor:**

Zona studiată (incinta propunerii) are suprafața totală de 53.300 mp și este teren liber de construcții:

- zona nu dispune de spații verzi amenajate
- sub aspect juridic, terenurile sunt proprietate privată

### **2.6.Echiparea edilitară:**

Pe amplasament nu există utilități. Zona luată în studiu este traversată de următoarele utilități:

- rețea de gaz natural de presiune redusă, de la nord și la est;
- rețea de apă potabilă, de la nord și la est;
- rețea de canalizare menajeră, de la nord și la est;
- rețea de energie electrică, de la nord și la est;

Toate utilitățile sunt existente pe strada Ilarion Felea și Orizontului.

#### **Alimentarea cu apă:**

Rețea de distribuție de apă potabilă există în zona studiată, respectiv pe str. Ilarion Felea și Orizontului.

#### **Canalizarea menajeră:**

Rețea de canalizare menajeră există în zona studiată, respectiv pe str. Ilarion Felea și Orizontului.

#### **Electrice:**

Rețea de energie electrică există în zona studiată, respectiv pe str. Ilarion Felea și Orizontului.

#### **Gaze naturale:**

În zona studiată există rețea de distribuție de gaze naturale de presiune redusă, pe str. Ilarion Felea și Orizontului.

### **2.7.Probleme de mediu:**

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

#### **2.7.1. Probleme referitor la canalele ANIF.**

În zona luată în studiu pentru P.U.Z. nu se găsesc amplasate canale ANIF, care să constituie capacitate de desecare a apei pluviale.

## **2.8. Opțiuni ale populației:**

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza vor fi locuințe individuale amplasate pe loturi private. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

S-a parcurs toate etapele privind consultarea și informarea populației conform MDRT – Ord.2701/2010.

## **3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

#### **3.1.1. Ridicarea topo:**

În vederea realizării, parcelării și amplasării unor locuințe, a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția drumurilor și a drumurilor de exploatare existente în raport cu loturile vechi. Suportul pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică realizată.

#### **3.1.2. Referat Geotehnic:**

Concluziile sunt urmare a unui studiu geotehnic efectuat în zonă de către S.C. TERRA TECHNIK S.R.L, care stabilește datele necesare.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri, cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin granitic se află la circa 1.400-1.700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi), dintre care prezintă interes "Falia Timișoara Vest" (dar nu în cazul de față).

Din punct de vedere seismic, normativul P 100/'92 încadrează amplasamentul studiat în zona "D" cu o perioadă de colț  $T_c = 1,0$  sec și un coeficient seismic  $k_s = 0.16$ , echivalentul gradului de intensitate seismică 7,5 MSK față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției în cauză.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054/'77 de 0,70 m.

Sistemul de fundare va fi format din fundații direct din beton, urmând ca definitivarea cotelor de fundare, dimensiunile fundațiilor inclusiv structura să fie stabilite în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față.

Cu ocazia realizării sondajelor de adâncime, s-a constatat că nivelul apelor subterane apare la cota de -3,00 m (în sondajele S1 și S2). În sondajul S3 apele subterane apar la cota de -2,60 m. Conform buletinelor de analiză al apei, rezultă că apa nu este agresivă față de betoane ( în sondajele S1÷S3), având un conținut de  $39,51 \text{ mg/dm}^3 \div 57,1 \text{ mg/dm}^3$  cloruri și  $21,31 \text{ mg/dm}^3 \div 24,8 \text{ mg/dm}^3$  sulfați.

Pentru stabilirea stratificației terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obținute prin analiza probelor de beton, insistându-se în deosebi de aprecierea granulozității, inclusiv cantitatea procentuală pentru fragmentele cu dimensiuni grupate după prescripții (argile, prafuri, nisipuri, etc.) rezultând stratificația generală după cum urmează:

- 0,00 ÷ 0,50 m – sol vegetal pământ prăfos vânat
- 0,50 m ÷ -1,50 m – nisip fin prăfos galben cu grad de îndesare  $I_d = 0,24 \div 2,37$  și indice de consistență  $I_c = 0,59$
- -1,50 m ÷ -2,50 m – strat format din nisip fin galben cu grad de îndesare  $I_d = 0,45 \div 0,54$ .
- -2,50 m ÷ -4,00 m – nisip fin și mijlociu galben vânat cu grad de îndesare  $I_d = 0,58 \div 0,50$  și modul de deformare  $M = 89 \div 94$  daN/cm<sup>2</sup>

Având în vedere cele de mai sus, rezultă că stabilitatea terenului este asigurată iar terenurile de prospectare au semnalat că stratificația terenului este relativ bună.

Terenul relativ bun de fundare îl constituie stratul alcătuit din nisip fin prăfos galben aflat între cotele de -0,50 m ÷ -1,50 m. De aceea fundarea pe teren natural se poate face la cota minimă  $D = -1,00$  m și armarea tălpiei fundației cu centura din beton armat.

Pentru calculul terenului de fundare, în grupa fundamentată de încărcări, conform Stas 3300/2-'85, anexa B, se poate adapta o presiune convențională de bază ( pt.B = 1,0 m și  $D = 2,0$  m)  $P_s = 220$  kPa. Aplicând corecția (pentru  $D$  și lățimea  $B$ ) conform standardului menționat rezultă presiunea convențională de calcul, la calcul folosindu-se coeficienții  $K_1 = 0,10$ , respectiv  $K_2 = 2,50$ .

### **3.1.3. Studiu asupra problemelor de mediu:**

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea funcțiunii de locuire, rezultă că nu se pune probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe, respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale, activități sau funcțiuni poluante. Pentru emiterea avizului de mediu s-a parcurs procedura privind informarea și consultarea populației conform HG 1076/2010.

## **3.2. Prevederi ale PUG**

P.U.G.-ul orașului Arad prevede în zonă construcții de locuințe, precum și o extindere a rețelelor rutiere și edilitare. Zona este nereglementată urbanistic.

### **3.2.1. Elemente de temă:**

Documentația prezentă se întocmește la solicitarea beneficiarilor în vederea amplasării de locuințe individuale. Conform temei de proiectare stabilite de comun acord pentru această zonă, se prevede realizarea unei

zone rezidențiale, beneficiarii intenționând să construiască, respectiv să înstrăineze parcele sau construcții pentru realizarea de investiții cu următoarele funcțiuni:

- Funcțiunea dominantă este locuințe individuale

Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

### **3.2.2.Prevederi ale PUG-Arad:**

PUG-ul orașului Arad aprobat prin HCLM Arad nr.502/2018, prevede în zona studiată o extindere a funcțiunii rezidențiale. Pe terenurile beneficiarului se dorește dezvoltarea de zonă locuințe individuale, în conformitate cu direcția PUG Arad.

### **3.3.Valorificarea cadrului natural:**

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind plat și fără rețele electrice aeriene pe el.

În aceste condiții propunerile de urbanism pot asigura o utilizare optimă a terenului cu un grad maxim de ocupare a terenului redus, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Realizarea construcțiilor se vor face în limita regimului de înălțime S(D)+P+1E+M pentru locuințe, acoperite cu acoperișuri cu șarpantă și învelitoare din țiglă, tablă sau șindrilă bituminoasă. Se vor realiza terase nebetonate și plantate către spațiile plantate. Orientarea clădirilor se vor realiza în așa fel încât funcțiunile să fie însoțite corespunzător normelor în vigoare.

### **3.4.Modernizarea circulației:**

Lucrările proiectate în prezenta documentație, în conformitate cu tema de proiectare, sunt lucrări pentru realizarea străzilor din cadrul P.U.Z.-ului aprobat pentru această zonă, lucrări ce se propun a se realiza etapizat prin grija beneficiarului într-o etapă 1 -actuală și o etapă 2 de perspectivă.

Străzile studiate și amenajate din cadrul PUZ s-au propus ca străzi de categoria a III-a – colectoare – cu 2 benzi de circulație, cu spațiu destinat atât circulației auto cât și celei pietonale.

Accesul, racordul la această zonă studiată s-a propus ca și dezvoltare etapizat în corelare cu dezvoltarea actuală/ studiată respectiv cu eventuale dezvoltări ulterioare posibile ale zonei-etapa 1 actuala și etapa 2 de perspectivă.

Astfel în etapa 1 strazile de legatura s-au propus a se realiza ca strazi de categoria a IV-a – de deservire locală – cu o singură bandă de circulație, de categoria a III-a cu o bandă de circulație/sens, în conformitate cu ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice



privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, în corelare cu necesitățile actuale pentru dezvoltarea acestei zone, pentru o viteză de proiectare de 25 km/h marcate și semnalizate în consecință( au fost prezentate schematic în planșa 01).

În etapa 2 de perspectivă străzile de legatură s-au propus a se modifica în corelare cu prospectul stradal din străzi de categoria a IV-a în străzi de categoria a III-a cu o bandă de circulație/sens, mai ales cele de legatură cu strada Orizontului, crearea unui noi legaturi sau prelungirea celor create prin PUZ ca străzi de categoria a III-a în zona din sudul zonei studiate în conformitate cu ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, în corelare cu necesitățile actuale pentru dezvoltarea acestei zone, pentru o viteză de proiectare de 25 km/h marcate și semnalizate în consecință( au fost prezentate schematic în planșa 02).

#### **3.4.1.Organizarea circulației pietonale**

Pentru circulația pietonală sunt prevăzute trotuare propuse, care fac legătura cu stradăzile adiacente, pe ambele părți ale străzilor propuse.

### **3.5.Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

#### **3.5.1.Criteriile principale de organizare urbanistică**

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru funcțiunile și obiectivele prevăzute în temă–locuințe individuale
- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă, inclusiv amenajări de spații verzi/sistematizări
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale la parcelele reglementate.

Terenul studiat face parte dintr-o zonă cu un potențial deosebit de dezvoltare urbană

Funcțional, parcelele luate în studiu se împart în următoarele zone:

- zona destinată construirii de locuințe individuale – 83 parcele (21.320 mp)
- zona drumuri și platforme (11.625 mp)
- zona spații plantate publice/private (20.255 mp)
- zonă tehnico-edilitară – 1 parcela (100 mp)

Incinta propunerii este parcelată în 83 loturi construibile cu funcțiunea de locuințe individuale, 1 lot tehnico-edilitar, 1 lot drumuri și 5 loturi neconstruibile cu funcțiunea de spațiu verde public.

#### **3.5.2.Funcțiuni:**

Funcțiunile propuse în zonă sunt:

### **1. Locuințe individuale:**

Locuințele individuale (83) vor respecta toate reglementările în vigoare în domeniul rezidențial. Acestea pot fi deservite de alte construcții anexe amplasate pe fiecare lot, la partea posterioară, respectând o deschidere maximă de 3 m, cu funcțiunea de anexe gospodărești.

### **2. Circulații auto, pietonale, parcaje, garaje**

Accesul la fiecare parcelă se va realiza din drumuri nou propuse, o tramă stradală care se leagă de ceea existentă, dimensionată corespunzător la 12,0 m ca profil stradal. Străzile vor avea și spații verzi de aliniament, inclusiv trotuare pe ambele părți.

Parcarea și gararea mașinilor se va realiza pe parcela proprie fiecărei locuințe, minim 2 locuri pentru fiecare lot. La stradă se va putea parca limitat ca timp.

### **3. Spații verzi, plantații de protecție**

Incinta propunerii este deservită de o zonă plantată verde publică, la capetele străzilor, neconstruibilă, fiind optimă ca zonă de joacă pentru copii cât și ca spațiu de relaxare pentru riverani. În plus, datorită procentului maxim de ocupare a terenurilor, zona va dispune de spații verzi private, pe fiecare lot, urmând a se amenaja un minim de 2 mp/persoană. Astfel sunt îndeplinite condițiile HCLM 572/2022 privind spațiile verzi, acestea fiind de peste 35 % din suprafața terenului.

### **4. Platforma tehnico-edilitară și echiparea edilitară**

Se va respecta OMS 119/2014, actualizat, privind normele de igienă și sănătate publică. Astfel, incinta propunerii va dispune de o platformă împrejmuată pentru colectarea selectivă și depozitarea deșeurilor, în pubele speciale, în vederea ridicării deșeurilor de către operatorul licențiat în acest domeniu, regulat. Fiecare lot va avea o zonă de depozitare a pubelei pentru deșeurile menajere din incinta proprie.

Rețelele edilitare vor fi extinse din strada Ilarion Felea și Orizontului, prin grija și pe cheltuiala investitorului, conform planșei de Reglementări edilitare propusă, subteran, pe străzile nou create, astfel încât fiecare lot să dispună de branșamente individuale.

### **3.5.3.Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor:**

În cadrul studiului, pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de amplasare a construcțiilor. Retragerea acestei limite față de aliniamentul drumului a fost stabilită la 5,0 m. Clădirile vor fi amplasate individual pe lot cu respectarea distanțelor minime prevăzute în Codul Civil doar spre o latură, pe cealaltă urmând a se lăsa o distanță de min. 3,0 m și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții. Se vor respecta distanțele minime legale

impuse de anumite zone de protecție, acolo unde este cazul față de rețelele aeriene sau subterane, inclusiv cele sanitare. Clădirile vor fi retrase deasemenea și față de spatele lotului la minim 5,0 m. Nu se vor putea executa construcții pe limita din spate a lotului, excepție anexele gospodărești și care vor fi doar parter.

### 3.5.4.Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime a construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes din zonă, astfel că înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 12,0 m, iar înălțimea la cornișă nu va depăși 9,0 m.

Se vor respecta prevederile pentru zone rezidențiale, cu locuințe în limita max. S(D)+P+1E+M pentru zona de locuințe.

Împrejmirile nu vor depăși 2,0 înălțime, cu recomandarea ca la frontul stradal și limita posterioară, acestea să fie vitrate.

### 3.5.5.Frontul stradal:

În cazul zonei studiate, frontul stradal al loturilor este cuprins între 16.0 m și 26.0 m, determinând dimensiunea, forma, suprafața loturilor, caracteristici ce vor fi valorificate în concordanță cu folosința lor.

### 3.5.6.Bilanțul teritorial și indici maximi admisibili

#### Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	2.508	2,93	23.828	27,83
2	ZONA DRUMURI	6.512	7,61	18.137	21,18
3	ZONA SPATII VERZI	0	0.00	20.255	23,65
4	ZONA DOTARI	0	0.00	100	0,12
5	ZONA CALE FERATA PRIVAT	2.060	2,41	2.060	2,41
6	ZONA TERENURI AGRICOLE	74.537	87,06	21.237	24,81
	<b>TOTAL</b>	85.617	100	85.617	100

#### Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	0	0.00	21.320	40,00
2	ZONA DRUMURI	0	0.00	11.625	21,81
3	ZONA SPATII VERZI	0	0.00	6.205	11,64
4	ZONA SPATII VERZI PRIVATE	0	0.00	14.050	26,36
5	ZONA DOTARI	0	0.00	100	0,19
6	ZONA TERENURI AGRICOLE	53.300	100	0	0.00
	<b>TOTAL</b>	53.300	100	53.300	100

Se consideră POT max. = 40 % și CUT max. = 1,2 pentru zona de locuire. Aceste sunt prevăzute în HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (republicat în 2002).

### **3.6.Dezvoltarea echipării edilitare:**

În zonă se pot extinde rețele urbane de utilități (apă-canal, energie electrică, telefonie, alimentare cu gaze naturale) ale municipiului Arad.

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, etc.) prin bransamente individuale la rețelele existente.

#### **Alimentarea cu apă:**

Alimentarea cu apa potabila a mun .ARAD se asigura in sistem centralizat de distributie, prin intermediul retelelor de **conducte** magistrale, respectiv prin rețeaua de conducte de serviciu, din care prin intermediul bransamentelor se asigura serviciul de furnizare a apei la consumatori.

Pe strada ORIZONUTLUI exista retea de apa din PEHD si se doreste extinderea acesteia conform PUZ aprobat de autoritatile competente pe baza unui proiect de specialitate .

#### **Situatia propusa**

Tinand cont de cele mentionate mai sus se propune extinderea rețelei existente de apa din PEHD cu o conducta din PE HD PE100, D110 mm de distributie a apei potabile avand o lungime insumata de **1720 m**.

In caminul de vane proiectat se va realiza cuplarea la rețeaua de apa existenta prin intermediul unui sa de bransare si montarea a doua vane cu sertar si a unui contor de masurare debite pe conducta de distributie apa potabila

Totodata cu extinderea conductei de apa se vor monta si un numar de **8 hidranti de incendiu supraterani DN80 mm**, conform cu piesele desenate atasate.

Reteaua de distributie se va executa din conducte de polietilena de inalta densitate (PEID PE100), cu presiunea nominala PN=10 bar, si vor fi imbinate prin sudura cap la cap sau electrofuziune.

Conductele ce formeaza rețeaua de distributie a apei se vor poza subteran cu o acoperire fata de CTA cel putin egala cu adancimea de inghet din zona conform STAS 6054/77 (0,8-0,9 m).

Rețeaua este de joasă presiune, asigurându-se o presiune minimă de 7 m H<sub>2</sub>O pentru racordul utilajelor sau mașinilor de intervenție ale pompierilor.

Pe conducta de serviciu se vor monta hidranți de incendiu echipați și marcați corespunzător. De asemenea se vor marca și căminele de vane. Distanța între hidranți va fi cea stabilită prin normativele în vigoare,

măsurarea acesteia făcându-se de la primul hidrant existent pe rețeaua ce va rămâne în funcțiune, aflat în apropierea unui capăt al conductei proiectate. Numerotarea hidranților va fi făcută cu începere de la primul hidrant proiectat **Hsp1**.

În ceea ce privește distribuția apei în rețeaua de distribuție, deoarece consumatorii preiau prin bransamente debite cu valori ne semnificative, s-a considerat, în calcule, ca apa necesară consumatorilor se utilizează distribuit, în lungul rețelelor de distribuție. Singurele puncte de consum luate în calcul cu debit concentrat sunt hidranții, debitul necesar stingerii unui incendiu fiind considerat semnificativ.

Profilul de pozare al conductelor, în special patul de rezemare și modul de compactare a umpluturilor se vor realiza conform recomandărilor producătorului de material tubular și ținând cont de prevederile caietului de sarcini.

Presiunea maximă în rețeaua de distribuție va fi de 6 bari.

Presiunea minimă la hidranții de incendiu va fi de 0,7 bari.

Pe rețeaua de distribuție s-au prevăzut a se monta **8 hidranți de incendiu supraterani DN80mm**.

Lungimile rețelei pe fiecare tip de diametru sunt:

**Lungime tronsoane cu De = 110 mm: = 1720m;**

Traseul conductei va fi materializat prin montarea unei bande avertizoare din PEID și fir trasor, de culoare albastră, cu inscripția "ATENȚIE - APA POTABILĂ".

Pe traseul rețelelor de distribuție apă potabilă sunt prevăzute 3 camine de vane (Cvp1...Cvp3) prin intermediul cărora se asigură izolarea unor tronsoane în caz de defectiune.

Conductele de alimentare cu apă se vor livra sub formă de colaci pentru diametre mai mici sau egale cu De 110 mm.

Se recomandă folosirea tuburilor din polietilenă de înaltă densitate (PEID), pentru realizarea rețelelor, deoarece au caracteristici care le recomandă pentru utilizarea în sisteme de alimentare cu apă:

- sunt inerte la acțiunea apei,
- prezintă siguranță totală referitoare la gradul de toxicitate al materialului conductei;
- au o rezistență foarte bună la îngheț datorită polimerilor speciali folosiți;
- au caracteristici hidraulice care se mențin constante în timp;
- demonstrează insensibilitate la fenomenele de coroziune electrochimică,
- au durată de viață de 50 ani.

Pozarea conductelor se va face pe un strat din nisip de 10 cm grosime. Se va da o atentie deosebita umpluturii si compactarii manuale a transeei in dreptul conductei si 10 cm deasupra ei.

#### Hidranti de incendiu exteriori

Pe reseaua de alimentare cu apa s-au prevazut **8 hidranti supratearani** de incendiu, cu autoblocare la rupere cu Dn80 mm.

Amplasamentul lor, a fost ales din urmatoarele considerente:

- sa acopere institutiile social-culturale din zona;
- sa permita accesul masinii de pompieri de la distante relativ egale din oricare punct al zonei.

Hidranti se amplaseaza lateral fata de conducta retelei, in afara spatiului carosabil, intre conducta si limita proprietatilor sau la o distanta de minim 5 metri de zidurile cladirilor din zona conform P118/2-2013. Racordarea hidrantilor la conducta retelei se va realiza prin intermediul unui tronson de teava PEID PN10 PE100 De90mm pozata cu generatoarea superioara la limita adancimii de inghet.

#### **Canalizare menajeră:**

Reteaua de canalizare proiectata se va realiza din tuburi PVC-KG SN4 cu diametre de **Dn 200mm cu L=430 m** si **Dn 250 mm cu L=1090 m** pentru reseaua care va functiona gravitational. Lungimea totala a retelei de canalizare este de **1520 m** si **33 camine** de canalizare.

Se vor realiza si racordurile de canalizare pentru fiecare parcela. Se vor realiza 91 de racorduri fiecare cu caminul ei de racord. Conducta de canalizare ce va colecta apa de la consumatori menajeri de pe fiecare parcela va avea diametru de De 160 mm, va fi din PVC-KG SN4 si va avea o lungime totala de 1095 m.

Caminele de canalizare au fost prevazute din beton prefabricat cu diametrul de 1.00m, conform STAS 2448/82. Avand in vedere amplasarea retelei caminele vor fi acoperite cu placi din beton armat, cu rama si capac din fonta de tip carosabil clasa D400.

Panta canalului s-a ales astfel incat la debite minime sa se realizeze viteza de autocuratare de 0,7 m/s, iar la debite maxime sa nu se depaseasca viteza maxima admisa de 4 m/s, conform NP133- 2013 pentru a elimina eroziunea canalelor datorita frecarii nisipurilor sau a altor materii cu duritate ridicata antrenate de apa uzata.

Pozarea conductelor se va face pe un pat din nisip de 10 cm grosime. Se va da o atentie deosebita umpluturii si compactarii manuale a transeei in dreptul conductei si 10 cm deasupra ei.

La incrucisarea canalelor cu retele de telefonie, retele electrice, etc. se va respecta legislatia in vigoare SR 8591-2006 - Rețele edilitare subterane-conditii de amplasare cat si cele impuse prin avizele de amplasament.

Traseul conductei va fi materializat prin montarea unei bande avertizoare din PEID, de culoare maro, cu inscripția "CANALIZARE".

În zonele cu instalații subterane dense, precum și unde nu se cunosc traseele instalațiilor subterane, se recomandă ca săpăturile să se efectueze manual.

### **Alimentarea cu energie electrică:**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se asigură prin extinderea rețelei electrice de joasă tensiune existentă pe str. Ilarion Felea, la aproximativ 50 m față de amplasament prin intermediul unui post de transformare ce va fi montat pe pamant în zona de est a parcelei studiate.

Din postul de transformare se propune a se realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune, prin cabluri electrice montate subteran până la firida de bransament, amplasată la limita de proprietate a fiecărei parcele.

În zona studiată sunt propuse 91 locuințe unifamiliale. Pentru fiecare locuință se consideră o putere instalată de 9 kW.

#### **Calcul putere instalată și putere absorbită:**

$$P_i = 83 \text{ locuințe} * 9 \text{ kW} / \text{locuința} = 747 \text{ kW}$$

$$P_a = P_i * K_s = 747 \text{ kW} * 0,55 = 411 \text{ kW}$$

$K_s = 0,55$  – coeficient de simultaneitate.

Rețeaua electrică de distribuție se realizează prin cablu pozat subteran, pe spațiul verde, pe latura către incinta a străzii, ce străbate zona studiată pe direcția nord-sud, de la care se vor executa branșamentele individuale.

Branșamentele se realizează prin cabluri electrice pozate subteran până la firidele de bransament, amplasate pe peretele fiecărui imobil.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

#### **Rețele de telecomunicații:**

Asigurarea serviciilor de telefonie și cablu TV/Internet, a imobilelor, se va face prin racordarea la rețelele existente din punctul cel

mai apropiat de amplasament. Branșamentul de telecomunicații se va poza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonie.

#### **Alimentarea cu gaz:**

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se asigură prin extinderea rețelei stradale existente pe strada Orizontului, pe o lungime de 830 m până în dreptul fiecărui nou consumator. Această rețea subterană va fi pozată la o adâncime de 1,0 m, din conductă PVC, urmând a fi amplasată pe spațiul propus a fi domeniu public.

#### **Deșeuri menajere:**

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere amplasate la fiecare casă în parte, într-un loc special amenajat în zona căii de acces.

Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către Operatorul de Salubritate, pe baza unui contract de servicii între locatari și acest operator de salubritate.

### **3.7. Protecția mediului:**

#### **A. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE IN SPECIAL LA:**

Prin prezenta documentatie P.U.Z., din analiza impactului posibil prin realizarea investitiei, rezultă că sunt create și asigurate toate măsurile legale privind diminuarea impactului asupra mediului datorita acestei investitii.

#### **Protectia apelor**

Prelevarea apei din surse centralizate are un impact nesemnificativ asupra conditiilor hidrologice si hidrogeologice ale amplasamentului proiectului.

Toatele apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare interioară și dirijate către rețeaua de canalizare menajeră stradală existentă.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în rețeaua de canalizare orășenească vor respecta limitele prevăzute de Normativul NTPA 002/2002, aprobat prin HG 188/2002, modificată prin HG 325/2005.

Activitatea obiectivului în conditii normale de functionare nu va genera un impact negativ asupra calitatii apelor de suprafata si subterane.



## **Protecția aerului**

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivului sunt:

- Surse staționare dirijate – emisiile de poluanți antrenate de gazele de ardere de la centrala termică. Principalii poluanți specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) și oxizii de azot (NO<sub>x</sub>).

Datorită specificului centralei termice (instalații rezidențiale), impactul produs asupra aerului este foarte redus.

### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Obiectivul analizat nu generează surse de zgomot sau vibrații.

### **Protecția împotriva radiațiilor**

Obiectivul analizat nu generează surse de radiații.

### **Protecția solului și subsolului.**

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer.

### **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.**

Nu este cazul

### **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public.**

Nu este cazul

### **Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament.**

Obiectivul este generator de deșuri menajere.

Deșeurile menajere și urbane sunt conform unui contract de salubritate ce urmează a fi încheiat între părți, pe baza - HCLM 76/2001 - în recipiente (pubele sau recipienti) și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoi) rampa ecologică ce corespunde în totalitate normelor UE) amplasată lângă CET, exploatată de societatea FCC.

## **MASURI DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL**

În concordanță cu H.G. 1076/2004 privind procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri urbanistice și Criteriilor din Anexa 1, considerăm că prezenta investiție se încadrează în prevederile art. 5(3) ale H.G. ea:

- neavând un impact semnificativ asupra mediului;

- planul determină utilizarea unor suprafețe mici la nivel local, în condiții stabilite de caracterul zonei ce a cunoscut în ultimii 2-3 ani o „urbanizare” rapidă (utilități, drumuri etc.).

Menționăm:

- deșeurile menajere și vegetale se adună zilnic în pubele și containere ce sa transportă la rampa orășenească ecologică (FCC);
- curățirea, măturatul, igienizarea zonei revine beneficiarului.

**Conform Anexei 1 din Hotararea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului sunt:**

**A. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE IN SPECIAL LA:**

- a) Gradul in care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor.

Planul P.U.Z.creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (locuințe individuale) să fie în concordanță cu prevederile legale priviind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

- b) Gradul in care P.U.Z. influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele.

- c) Relevanta planului pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, in P.U.Z. s-a avut in vedere optimizarea densitatii ocupării terenului cu corelarea de funcțiuni complementare și mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi.

P.U.Z. este aliniat și în concordanță cu principiile dezvoltării durabile, asigurând, din prima fază până la atingerea capacității finale, respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normată de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare.

- d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program.

Obiectivul analizat nu generează sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă.

e) Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, precizăm:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile (hârtie, carton, sticlă etc.) vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O.U. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max 50 Db) STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O.462/93 și O.MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; H.G.349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

## **B. CARACTERISTICILE EFECTELOR ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE ÎN SPECIAL LA :**

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor

b) natura cumulativă a efectelor

Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau permanente oamenii

c) natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană

În condițiile accidentale sau în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător

e) mărimea și spațialitatea efectelor

Efectele sunt practic nule, neafectând practic nici măcar utilizatorii clădirilor propuse. Subliniem faptul că toate spațiile sunt încălzite, ventilate și se asigură toate normele P.S.I. necesare, clădirile sunt incombustibile, materialele depozitate sunt incombustibile sau greu combustibile, se asigură dotare P.S.I. specifică caracterului rezidențial.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural - nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu se depășesc valorile limită.

Folosirea terenului în mod intensiv

Prin prevederile prezentei documentații, modul de ocupare a terenului, amplasarea și configurația planimetrică și volumetrică a construcțiilor propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu C.U. și prevederile Regulamentului General de Urbanism.

### **3.8. Obiective de utilitate publică:**

Ca obiective de utilitate publică se pot menționa suprafața de teren ce trebuie rezervată pentru realizarea în viitor a prospectului de drumuri care vor lăși actualele drumuri agricole la un prospect de minim 12,0 m lățime și care vor putea fi cedate municipității.

Din totalul zonei studiate în cadrul PUZ

- 100 % este proprietate privată, constituită prin acțiunea de vânzare-cumpărare

Lucrările propuse a se realiza sunt: realizare accese stradale, echiparea tehnico-edilitară, lucrări de protecția mediului, toate urmând a fi suportate de către beneficiari.

### **3.9. Protecția împotriva incendiilor:**

Date generale despre construcții:

Construcțiile au regim de S(D)+P+1E+M, cu o înălțime la coamă de maxim 12,0 m și se vor executa într-o zonă care în prezent nu este populată și nici nu este amenajată cu carosabil pentru trafic greu.

Structura de rezistență este mixtă, formată din pereți de zidărie de cărămidă de 30 cm grosime și sâmburi din beton armat, care se descarcă la teren prin fundații continue de beton sau prin grinzi de fundare la blocuri de fundații izolate.

Planșeele sunt din beton armat și se descarcă pe pereți și stâlpi prin centuri, respectiv grinzi din beton armat.

Acoperișul este format din șarpantă din lemn și învelitoare ceramică sau tablă.

Garajele care sunt înglobate în clădire se separă de acestea cu ziduri din cărămidă de 25 cm și uși metalice rezistente la foc 90 minute.

Accesele directe din exterior în clădire sunt multiple și au deschiderea de min 1,0 m și amplasate la căile de comunicare exterioare și carosabil.

Performanțele la foc ale clădirilor:

Gradul de rezistență la foc este gradul III, având materiale din structura portantă și din structura ce delimitează căile de acces (scări, holuri de trecere), practic incombustibile C1 și rezistente la foc 90 min.

Distanța între clădiri este cea legală, ceea ce face ca fiecare clădire sau grup de două, lipite, să fie considerată un compartiment de incendiu.

Scările de acces au lățimea de min.90 cm, suficient pentru trecerea unui flux de utilizatori în caz de incendiu.

Limitarea propagării focului la clădirile vecine se face prin distanțe mai mari de 6,0 m între clădiri sau compartimente de foc, definite ca mai sus, iar la etajele superioare propagarea focului este limitată de înălțimea parapetilor de la ferestre, 0,90 m și prin planșeele de beton armat.

#### **4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

- prevederile prezentului PUZ vor fi preluate și integrate în viitorul PUG Arad
- ca priorități în zonă ce trebuie rezolvate sunt echipări edilitare și drumuri de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută
- necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter rezidențial, peisager, cu zone plantate abundent și construcții puține
- în zonă se observă o dezvoltare importantă de construcții de locuințe

Aceasta duce la concluzia din punct de vedere urbanistic că și dezvoltarea unor construcții rezidențiale de locuințe în zonă este optimă. Pe terenul luat în studiu, proprietarul dorește să realizeze o parcelare destinată construcției de locuințe individuale. Clădirile vor avea un regim de S(D)+P+1E+M. Terenul se va dezmembra cu părți aferente fiecărei locuințe. Casele vor cuprinde funcțiuni specifice locuințelor, garaje și spații de parcare proprii, terase către zonele verzi plantate, centrale termice proprii, racordări la apă și canal, spații de depozitare a pubelelor

de gunoi. Fondurile pentru aceste lucrări vor fi proprii, autoritatea publică locală neavând obligativitatea realizării și finanțării lor.

#### **4.1.Cadrul legal:**

- Normele de aplicare a legii 50/1991 conform Ordinului nr. 839/2009
- legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare
- legea nr.18/1991 privind Fondul Funciar actualizată 1998
- legea nr.54/1998 privind Circulația Juridică a Terenurilor
- legea 138/2004 – Legea îmbunătățirilor funciare republicată
- OUG 57/2019 – Codul Administrativ
- Ordinul 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;
- legea 7/1996-Legea Cadastrului și Publicității Imobiliare actualizată 2014
- legea nr.5/2000 privind Zonele Protejate, actualizată
- legea nr.10/1995 privind Calitatea în Construcții, actualizată
- legea nr.82/1998 privind Regimul Juridic al Drumurilor pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- legea 107/1996 privind Legea Apele, actualizată 2014
- legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr.213/1998 cu modificările și completările ulterioare
- HGR 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism republicată și completată cu HG 1180/2014
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Codul Civil actualizat 2015
- OMS 119/2014 privind Igiena și Modul de viață al populației
- ordinul MDRT nr.2701/2010 – aprobarea Metodologiei privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism
- GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal
- GM 007-2000 Ghid privind Elaborarea și Aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism

Întocmit  
Arh.Cioară Lucian